N° 129

SÉNAT

1re SESSION ORDINAIRE DE 1960-1961

Annexe au procès-verbal de la 2e séance du 16 décembre 1960.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), *sur le projet de loi complétant et modifiant la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des* **bailleurs** *et* **locataires** *ou occupants de* **locaux d'habitation** *ou à* **usage professionnel,** *et l'***article 340** *du* **Code de l'urbanisme.**

Par M. Jacques DELALANDE

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Le Gouvernement a déposé un projet de loi comportant une série de dispositions modifiant et complétant la loi du 1er septembre 1948 relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

(1) *Cette commission est composée de :* MM. Raymond Bonnefous, *président ;* Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, *vice-présidents ;* Gabriel Montpied, Etienne Rabouin, Georges Boulanger, *secrétaires ;* Abel-Durand, Youssef Achour, Paul Baratgin, Salah Benacer, Robert Bouvard, Maurice Charpentier, Adolphe Chauvin, Louis Courroy, Jacques Delalande, Emile Dubois, Pierre Fastinger, André Fosset, Jean Geoffroy, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Paul-Jacques Kalb, Waldeck L'Huillier, Pierre Marcilhacy, Marcel Molle, Léopold Morel, Louis Namy, Jean Nayrou, Paul Ribeyre, Jean-Paul de Rocca Serra, Abdelkrim Sadi, Fernand Verdeille, Jean-Louis Vigier, Modeste Zussy.

Voir le numéro :

Sénat : 283 (1959-1960).

0,30 NF.

Ce projet ne constitue nullement un bouleversement des principes de cette loi qui sont, d'une part, la garantie du maintien dans les lieux de l'occupant de bonne foi à l'expiration du bail et, d'autre part, la taxation du prix des loyers, principes qui restent toujours valables tant que la crise du logement continue à sévir.

Mais il a semblé possible au Gouvernement d'adapter progressivement les loyers à la conjoncture économique et sociale. De plus, il lui a paru souhaitable de corriger quelques anomalies et conséquences estimées inopportunes du texte actuel.

Les modifications et adjonctions proposées portent sur des points très différents de la loi et d'importance très diverse. Il semble préférable d'examiner chacun d'eux séparément.

*
* *

Article premier (art. 2 de la loi du 1er septembre 1948).

Le Gouvernement demandait la substitution à l'article 2 actuel d'un nouvel article excluant de l'application de la loi les garages et les remises à usage de garage loués accessoirement à des locaux à usage professionnel ou d'habitation situés dans des immeubles collectifs. Ainsi serait-on revenu à la liberté des contrats pour ces garages. De la sorte, un marché d'ensemble pour la location des garages privés et des garages commerciaux aurait pu s'établir.

Sur ce point, votre Commission a craint la généralisation d'une hausse des loyers des garages situés dans des immeubles collectifs, sans pour autant que soient réduits ceux des autres garages.

Aussi, à une forte majorité, a-t-elle rejeté cette disposition.

Article 2 (art. 3, alinéa premier, de la loi du 1er septembre 1948).

L'article 3 de la loi du 1er septembre 1948 soumet aux dispositions de la loi les logements réparés ou reconstruits après dommages par faits de guerre, sous réserve, en ce qui concerne le prix du loyer, de l'application de l'article 71 de la même loi.

La jurisprudence a interprété ce texte de façon extensive, appliquant les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 à l'immeu-

ble lui-même, sans tenir compte de la qualité des occupants, que ceux-ci soient des locataires nouveaux ou d'anciens locataires ou occupants ayant fait reporter leur bail ou leur droit au maintien dans les lieux sur l'immeuble réparé ou reconstruit.

Votre Commission a accepté la proposition gouvernementale tendant au retour à la liberté des contrats pour ces immeubles, sans toutefois porter atteinte à la situation des locataires et occupants actuellement en place et de ceux qui bénéficient ou bénéficieront du report de leurs droits sur l'immeuble réparé ou reconstruit.

Toutefois, le texte proposé restant obscur, votre Commission a adopté une rédaction différente qui paraît avoir le mérite d'être plus claire et plus concise.

Article 3 (art. 3, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1948).

Cet alinéa permet la liberté des contrats pour les locaux utilisés commercialement avant le 1er juin 1948 et affectés postérieurement à l'habitation.

Cette disposition, qui a pour but louable de favoriser la conversion de tels locaux en logements, est étendue à tous les locaux précédemment utilisés à une autre fin que l'habitation (locaux professionnels, administratifs, bureaux, etc.) et qui seront, à dater de la publication de la loi, affectés à l'habitation.

Votre Commission n'a pu que souscrire à cette mesure équitable.

Article 4 (art. 4 de la loi du 1er septembre 1948).

Les modifications proposées à cet article ont pour objet :

— de reconnaître la qualité d'occupant de bonne foi à toute personne ayant réalisé un échange dans les conditions légales et non plus seulement dans celles prévues à l'article 79 de la loi ;

— de reconnaître cette qualité au titulaire du « droit de jouissance » dont il sera parlé au sujet de l'article suivant ;

— d'accorder un droit de reprise au propriétaire qui loue une partie de l'appartement qu'il occupe ;

— d'accorder le maintien dans les lieux au sous-locataire occupant un appartement faisant par ailleurs l'objet d'une location principale globale ;

— d'étendre au sous-locataire de locaux nus les règles de l'article 45 de la loi concernant les sous-locations en meublé.

Ces diverses propositions ont reçu l'approbation de votre Commission.

Article 5 (modification de l'article 5 de la loi du 1er septembre 1948 et adjonction d'un article 5 *bis*).

En cas de décès ou d'abandon de famille de l'occupant bénéficiaire d'un maintien dans les lieux, les membres de la famille et le conjoint survivant se voient transmettre le bénéfice du maintien dans les lieux par les dispositions actuelles de l'article 5.

Mais, en cas de divorce ou de séparation de corps, un conflit peut naître au sujet de l'attribution à l'un ou à l'autre des époux du droit au maintien dans les lieux. Il est proposé d'ajouter un nouvel alinéa à l'article 5, donnant au tribunal saisi de la demande en divorce ou en séparation de corps le droit d'attribuer le bénéfice du maintien dans les lieux à l'un ou à l'autre époux, en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause.

Le projet de loi règle également la situation des membres de la famille et du conjoint survivant en cas d'abandon des lieux ou de décès, et celle des époux au cas de divorce ou de séparation de corps quand l'événement survient alors que le bail est toujours en cours. Les dispositions du Code civil relatives à la dévolution successorale ou à la liquidation du régime matrimonial peuvent conduire à attribuer le droit au bail à une personne différente de celle qui aurait bénéficié du maintien dans les lieux ou à une personne qui n'est pas nécessairement la plus méritante.

Le projet règle la question en laissant le bail se poursuivre avec son titulaire normal mais en créant *un droit de jouissance* au profit des personnes qu'il entend protéger et maintenir dans les lieux.

Ce *droit de jouissance* est, en réalité, un droit personnel au maintien dans les lieux, mais il s'exerce pendant le cours du bail au profit d'une autre personne que le locataire, contrairement au droit au maintien dans les lieux qui ne prend cours qu'à l'expiration du bail.

Votre Commission, au cours de ses débats, n'a pas manqué de critiquer vivement la création du droit de jouissance comme cons-

tituant une situation juridique nouvelle susceptible, au surplus, d'entraîner des complications graves. Le maintien théorique du bail, l'existence d'un locataire qui ne pourra plus jouir des lieux, parallèlement à un bénéficiaire du droit au maintien qui, lui, jouira des lieux sans avoir la qualité de locataire, ne pourra qu'engendrer de nombreuses difficultés, notamment entre le propriétaire et le titulaire du droit de jouissance.

En outre, ne peut-on craindre des conflits de compétence pour l'octroi ou les modifications du droit de jouissance entre le juge des loyers et le tribunal statuant en matière de divorce ou de séparation de corps ?

Une autre solution, totalement différente et apparemment plus simple, aurait consisté à attribuer le droit au bail lui-même à la personne dont on voulait protéger le droit à l'occupation des lieux. Mais il eût été nécessaire, alors, de modifier le Code civil.

Finalement, votre Commission, non sans hésitations, s'est ralliée au projet gouvernemental. Elle a jugé nécessaire de préciser qu'en cas de divorce ou de séparation de corps, la juridiction compétente tant pour accorder que pour modifier le droit de jouissance était le tribunal saisi de la demande en divorce ou en séparation de corps. D'autre part, elle a tenu à protéger les droits du locataire en prévoyant, à la demande de celui-ci ou du propriétaire des locaux, la déchéance du titulaire du droit de jouissance au cas d'inexécution par celui-ci de ses obligations.

Article 6 (art. 6 de la loi du 1er septembre 1948).

L'article 6 actuel de la loi accorde de plein droit le maintien dans les lieux aux sinistrés et réfugiés, quelle que soit leur commune de repli, jusqu'au moment où ils auront pu réintégrer leur logement d'origine réparé ou reconstruit.

L'article 6 du projet de loi prévoit que cette faculté ne jouera plus à partir des dates qui seront fixées par décret pris en considération de l'avancement des travaux de reconstruction.

Votre Commission, estimant que la reconstruction pourrait être prochainement considérée comme terminée et, d'autre part, que les dates qui seront fixées par décret doivent tenir compte de l'achèvement des travaux dans les départements d'origine des sinistrés, a accepté cette modification.

Articles 7 et 8 (art. 9 et adjonction d'un article 9 *bis* à la loi du 1er septembre 1948).

Ces articles reprennent les articles 12 et 13 de l'ordonnance du 11 octobre 1945 instituant des mesures exceptionnelles et temporaires en vue de remédier à la crise du logement. Ces dispositions ont bien leur place dans la loi du 1er septembre 1948.

Article 9 (art. 14 de la loi du 1er septembre 1948).

Il s'agit de rajeunir le texte en substituant dans l'article 14 la mention de l'article 10, alinéa 7, de la loi du 1er septembre 1948, à celle de l'article 3 de l'ordonnance du 11 octobre 1945.

Article 10 (art. 15 de la loi du 1er septembre 1948).

L'article 15 actuel permet au propriétaire de reprendre tout ou partie des cours, jardins et terrains pour construire des bâtiments à destination principale d'habitation, mais limite ce droit aux cours, jardins et terrains loués nus ou comme accessoires d'un local d'habitation. Si bien que la reprise n'est pas possible quand ces terrains sont loués accessoirement à un local à usage professionnel

Cet article redresse cette anomalie.

Article 11 (art. 20 *ter* de la loi du 1er septembre 1948).

Cet article contient l'une des plus importantes innovations du projet en tentant de réglementer la vente d'immeubles par appartements.

L'exposé des motifs rappelle que certaines ventes de ce genre donnent lieu à des abus vis-à-vis des locataires ou occupants de ces appartements et que le Parlement s'était déjà penché sur la question en 1953.

A cette époque, deux solutions contraires avaient été envisagées, l'une par l'Assemblée Nationale, l'autre par le Conseil de la République.

L'Assemblée Nationale avait suggéré un droit de retrait au profit des locataires ou occupants, droit intervenant après la conclu-

sion du contrat entre vendeur et acquéreur. Mais le Conseil de la République avait rejeté ce système et proposé l'institution d'un véritable droit de préemption au profit du locataire.

Le système proposé aujourd'hui par le Gouvernement tend à refuser le droit de reprise à l'acquéreur d'un logement (en suspendant l'exercice de ce droit pendant douze ans) si son acquisition n'a pas été précédée d'une offre de vente de ce logement au locataire ou occupant et si le prix effectivement payé n'est pas au moins égal au montant de cette offre. C'est en fait un droit de préemption détourné du locataire puisque le refus de lui concéder ce droit se trouve sanctionné par l'impossibilité d'exercer la reprise. De très nombreuses objections ont été faites à cette disposition nouvelle.

Tout d'abord quant au procédé lui-même. L'obligation d'offrir le logement au locataire ou à l'occupant et de remplir les formalités prévues par la loi pèse sur le propriétaire vendeur. Mais la sanction en cas d'inobservation pèsera sur l'acquéreur. La responsabilité que pourra encourir le vendeur et le risque pour l'acquéreur d'attendre douze ans pour exercer son droit de reprise vont ralentir la vente des immeubles par appartements, alors qu'il apparaît souhaitable d'encourager cette forme de la copropriété.

D'autre part, l'objection la plus souvent répétée a porté sur le prix que devra contenir l'offre de vente au locataire. Malgré l'évolution du marché immobilier des dernières années, qui accuse une majoration du prix de vente plus sensible pour les appartements occupés que pour les appartements libres, il subsiste un écart important entre les deux catégories. L'Administration de l'Enregistrement elle-même tient compte de cette circonstance dans la fixation de la valeur vénale des appartements.

On fait ainsi valoir que le locataire en place pourra acheter son logement au prix d'un local occupé, donc moins cher, sans qu'il lui soit interdit de le revendre immédiatement après à n'importe quel prix. On risque d'instituer un droit qui va se monnayer et d'encourager une nouvelle forme de spéculation qu'activeront certains cabinets d'affaires.

Enfin, on souligne l'absence d'utilité réelle du nouveau texte. En fait, dans la plupart des cas, le propriétaire vendeur s'adressera d'abord, sans aucune obligation légale, au locataire ou occupant parce qu'il a sur place un acquéreur éventuel et parce que ce candidat peut, en raison du service rendu, lui payer un prix plus rémunérateur.

On fait également valoir que les dispositions nouvelles étant limitées aux immeubles soumis à la loi du 1er septembre 1948, la portée de cette innovation sera de plus en plus réduite. Enfin, le développement des échanges d'appartements, favorisé par la création de la Bourse d'échanges, qui fait l'objet d'un projet de loi en cours, assurera de meilleures possibilités aux locataires et occupants d'appartements et enlève une grande part de son intérêt à la mesure protectrice envisagée.

Ces différentes raisons sont de valeur très diverse. Nous pouvons retenir, sur un plan plus général, qu'il s'agirait d'une nouvelle atteinte au droit de propriété et, sur le plan pratique, qu'il s'agit d'une entrave nouvelle apportée à la mise en copropriété des immeubles collectifs. Dans la conjoncture actuelle, il faudrait au contraire faciliter la copropriété alors que le projet du Gouvernement aura pour résultat de la freiner.

C'est pourquoi votre Commission a décidé de disjoindre cette disposition.

Article 12 (art. 40 de la loi du 1er septembre 1948).

L'article 40, alinéa 2, autorise les conventions par lesquelles les locataires ou occupants acceptent à l'unanimité de rembourser une partie des dépenses de travaux afférents à l'immeuble. Mais la condition d'unanimité requise empêche dans beaucoup de cas l'application de cette disposition.

La modification proposée ne tend pas à imposer à l'ensemble des locataires des décisions qui ne seraient prises qu'à la majorité, mais plus justement à permettre des conventions individuelles entre locataires ou occupants et propriétaire.

Article 12 bis (nouveau).

Pour mettre en harmonie l'article 46 de la loi du 1er septembre 1948 avec les règles de compétence que votre Commission vous propose d'édicter à l'article 5 du projet, il convient, par voie d'amendement, d'insérer dans le dispositif du projet un article 12 *bis* (nouveau).

Article 12 ter (nouveau).

De l'interdiction de céder un bail d'habitation stipulée par le premier alinéa de l'article 78 de la loi du 1er septembre 1948, la

jurisprudence a déduit qu'il était interdit de léguer un tel bail par legs particulier, admettant par ailleurs les legs universels ou à titre universel.

Or, il résulte des travaux préparatoires de la loi du 1er septembre 1948 que le fondement de l'interdiction de céder était d'empêcher le locataire de monnayer son bail de façon occulte, spéculant ainsi sur la crise du logement. On voit mal une telle spéculation en matière de legs : l'interdiction est donc dans ce cas inutile.

Elle est, en revanche, nuisible car elle peut empêcher un testateur de régler sa succession au mieux des intérêts familiaux, et en particulier de léguer son bail à son conjoint.

Il convient donc, pour dissiper toute équivoque, de préciser dans la loi que les baux d'habitation peuvent faire l'objet d'un legs, même particulier.

Tel est l'objet de ce nouvel article, que votre Commission vous propose d'insérer, par voie d'amendement, dans le dispositif du projet.

Article 13 (art. 79 de la loi du 1er septembre 1948).

Il s'agit de mesures facilitant les échanges et prévoyant, d'autre part, la possibilité d'effectuer ces échanges entre le territoire métropolitain et l'Algérie qui ne peuvent qu'être approuvées.

Article 14.

Cet article est à disjoindre dans le cas où serait acceptée la disjonction de l'article premier, auquel il est lié.

Article 15.

Il s'agit de l'abrogation de textes nécessitée par l'adoption des articles du projet actuel.

*
* *

En conséquence, votre Commission vous propose d'adopter le présent projet de loi, avec les amendements qu'elle soumet à votre approbation.

AMENDEMENTS PROPOSES PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 2.

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour le premier alinéa de l'article 3 de la loi du 1er septembre 1948 :

« Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux logements construits ou achevés postérieurement au 1er septembre 1948. Toutefois, elles sont applicables *aux logements réparés ou reconstruits dans les conditions prévues aux articles 70 et 71 et occupés par les personnes visées à l'article 70 ou par des locataires ou occupants qui se trouvaient dans les lieux au 1er janvier 1961.* »

Art. 5.

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 5 *bis* de la loi du 1er septembre 1948 :

« *Art 5* bis. — En cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire d'un local soumis aux dispositions de la présente loi, le conjoint qui vivait habituellement avec lui depuis plus de six mois bénéficie d'un droit de jouissance sur ledit local, à moins qu'il n'en soit autrement ordonné par la juridiction compétente en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause.

« En cas de divorce ou de séparation de corps, le même droit pourra, en raison des mêmes considérations, être accordé par le tribunal *saisi de la demande* à l'époux qui n'est pas titulaire du droit au bail.

« Il pourra être statué à nouveau *par la même juridiction* sur le bénéfice du droit de jouissance en cas de modification des éléments ayant motivé la décision d'attribution ou lors de la liquidation du régime matrimonial.

« Le droit de jouissance est exclusivement attaché à la personne du bénéficiaire, et non transmissible. Sous cette réserve, il s'exerce dans les mêmes conditions que le droit au maintien dans les lieux.

« Pendant la durée du droit de jouissance, le bénéficiaire de ce droit est, hors le cas d'abandon de domicile, seul tenu des obligations découlant du bail.

« *En cas d'inexécution de ces obligations, le propriétaire ou le titulaire du droit au bail peut demander à la juridiction qui a accordé le droit de jouissance d'en déchoir son bénéficiaire.* »

Art. 11.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 12 *bis* (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi un article 12 *bis* (nouveau) ainsi conçu :

« Le premier alinéa de l'article 46 de la loi précitée du 1er septembre 1948 est ainsi modifié :

« *Sous réserve des dispositions des articles 5 et 5* bis, toutes les contestations... » (*le reste sans changement*).

Art. 12 *ter* (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi un article 12 *ter* (nouveau) ainsi conçu :

« L'article 78 de la loi précitée du 1er septembre 1948 est complété *in fine* par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« *Le locataire a la faculté de léguer son bail par legs universel, à titre universel ou particulier.* »

Art. 14.

Amendement : Supprimer cet article.

PROJET DE LOI

(Texte présenté par le Gouvernement.)

Article premier.

L'article 2 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 est abrogé.

Il est remplacé par un article 2 nouveau ainsi rédigé :

« *Art. 2.* — Les dispositions de la présente loi ne sont, toutefois, pas applicables aux garages ou remises à usage de garage loués accessoirement à des locaux visés à l'article premier ci-dessus et situés dans des immeubles collectifs.

« Ces garages ou remises peuvent, nonobstant le caractère indivisible de la location, être repris par le propriétaire à partir de l'expiration du bail ou restitués aux termes d'usage à celui-ci par le locataire en cours de bail par l'occupant, sans que l'autre partie puisse s'y opposer. »

Art. 2.

Le premier alinéa de l'article 3 de la loi précitée du 1er septembre 1948 est ainsi modifié :

« Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux logements construits ou achevés postérieurement au 1er septembre 1948. Toutefois, elles sont applicables :

« *a*) Aux logements reconstruits conformément à des permis de construire délivrés après le 1er janvier 1960 et occupés par les personnes visées à l'article 70 ;

« *b*) Aux autres logements réparés ou reconstruits dans les conditions prévues aux articles 70 et 71. »

Art. 3.

Le deuxième alinéa de l'article 3 de la loi précitée du 1er septembre 1948 est ainsi modifié :

« Sont assimilés aux logements construits ou achevés postérieurement au 1er septembre 1948 :

« Les locaux utilisés avant le 1er juin 1948 à d'autres fins que l'habitation et postérieurement affectés à cet usage, sous réserve que ces locaux, lorsqu'ils reçoivent cette nouvelle affectation, répondent aux conditions fixées par un décret pris sur le rapport du Ministre de la Construction. »

(*Le reste de l'article sans changement.*)

Les dispositions qui précèdent ne sont pas opposables aux locataires et occupants de bonne foi entrés dans les lieux antérieurement à la promulgation de la présente loi.

Art. 4.

L'article 4 de la loi précitée du 1er septembre 1948 est ainsi modifié :

« *Art. 4.* — Les occupants de bonne foi des locaux définis à l'article premier bénéficient, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

« Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, d'un échange opéré dans les conditions légales ou d'un droit de jouissance octroyé en application de l'article 5 *bis*, exécutent leurs obligations.

« En cas de location partielle ou de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire, ni au locataire principal lorsque les locaux occupés forment, avec l'ensemble des lieux, un tout indivisible. »

Art. 5.

I. — Il est inséré entre le premier et le second alinéa de l'article 5 de la loi précitée du 1er septembre 1948 un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de divorce ou de séparation de corps, le droit au maintien dans les lieux est attribué par le tribunal, à l'un ou à l'autre des époux, en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause. »

II. — Il est ajouté à la loi précitée du 1er septembre 1948 un article 5 *bis* ainsi rédigé :

« *Art. 5* bis. — En cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire d'un local soumis aux dispositions de la présente loi, le conjoint qui vivait habituellement avec lui depuis plus de six mois bénéficie d'un droit de jouissance sur ledit local, à moins qu'il n'en soit autrement ordonné par la juridiction compétente en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause.

« En cas de divorce ou de séparation de corps, le même droit pourra, en raison des mêmes considérations, être accordé par le tribunal à l'époux qui n'est pas titulaire du droit au bail.

« Il pourra être statué à nouveau sur le bénéfice du droit de jouissance en cas de modification des éléments ayant motivé la décision d'attribution ou lors de la liquidation du régime matrimonial.

« Le droit de jouissance est exclusivement attaché à la personne du bénéficiaire, et non transmissible. Sous cette réserve, il s'exerce dans les mêmes conditions que le droit au maintien dans les lieux.

« Pendant la durée du droit de jouissance, le bénéficiaire de ce droit est, hors le cas d'abandon de domicile, seul tenu des obligations découlant du bail. »

Art. 6.

L'article 6 de la loi précitée du 1er septembre 1948 est ainsi complété :

« Dans tous les cas, lesdits sinistrés ou réfugiés ne pourront plus se prévaloir des dispositions de l'alinéa précédent à partir des

dates qui seront fixées par des décrets pris à cet effet, sur le rapport du Ministre de la Construction, en considération de l'avancement des travaux de reconstruction. »

Art. 7.

L'article 9 de la loi précitée du 1er septembre 1948 est abrogé. Il est remplacé par un article 9 nouveau ainsi rédigé :

« *Art 9.* — Nonobstant toute convention contraire, dans les communes visées à l'article 10, 7°, ci-dessous, tout locataire ou sous-locataire qui ne remplit pas les conditions d'occupation suffisante visée audit article peut demander la résiliation de son bail, sans indemnité de ce chef.

« La résiliation est de droit.

« La demande est adressée au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation prend effet à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée. »

Art. 8.

Il est ajouté à la loi précitée du 1er septembre 1948 un un article 9 *bis* ainsi rédigé :

« *Art. 9* bis. — Dans les communes visées à l'article 10, 7°, la résiliation peut être également demandée dans les mêmes formes par le bailleur en cas de décès du locataire et de non-occupation effective du local, dans les trois mois du décès, par les héritiers ou les ayants droit.

« En cas de carence de ceux-ci, le bailleur peut, à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, demander au juge d'instance du lieu de la situation de l'immeuble l'autorisation de faire ouvrir les portes, de faire procéder à un inventaire par ministère d'huissier et à l'enlèvement des meubles. Ceux-ci sont entreposés dans un garde-meubles aux frais de la succession.

« Le délai de trois mois prévu au premier alinéa du présent article ne court qu'à l'expiration du droit de jouissance prévu à l'article 5 *bis* ci-dessus. »

Art. 9.

Le dernier alinéa de l'article 14 de la loi précitée du 1er septembre 1948 est ainsi modifié :

« Lorsque les travaux ont pour objet la division d'un logement insuffisamment occupé au sens des dispositions de l'article 10, 7°, ci-dessus, l'occupant ne peut prétendre qu'à l'occupation du nombre de pièces correspondant à ses besoins. »

Art. 10.

Le premier alinéa de l'article 15 de la loi précitée du 1er septembre 1948 est ainsi modifié :

« Le bénéfice du maintien dans les lieux n'est pas non plus opposable au propriétaire qui veut reprendre tout ou partie des cours, jardins ou terrains loués nus ou comme accessoires d'un local d'habitation ou à usage professionnel, pour construire des bâtiments à destination principale d'habitation, à la condition que la nouvelle construction ne rende pas impossible la jouissance du local existant. »

Art. 11.

I. — Il est ajouté à la loi précitée du 1er septembre 1948 un article 20 *ter* ainsi rédigé :

« *Art. 20* ter. — L'acquéreur de tout logement soumis aux dispositions de la présente loi, ou d'actions ou parts donnant droit à sa jouissance, ne peut exercer le droit de reprise prévu aux articles 18, 19, 20 et 20 *bis* à l'encontre de toute personne, locataire ou bénéficiaire du maintien dans les lieux à la date de la mutation, ou de ses ayants droits, qu'à la double condition que l'acquisition ait été précédée d'une offre de vente notifiée depuis moins de deux ans par acte extrajudiciaire au locataire ou à l'occupant de bonne foi, et que le prix d'acquisition ait été au moins égal au prix indiqué dans la notification.

« Lorsque cette double condition n'est pas remplie, l'acquéreur ne peut se prévaloir des dispositions des articles 18, 19, 20 et 20 *bis* qu'à l'expiration d'un délai de douze ans à compter de l'acquisition.

« L'offre de vente porte sur le logement ou sur les parts ou actions donnant droit à l'attribution en jouissance dudit logement. Elle doit indiquer les prix et conditions de la vente ou de la cession. Elle est valable pendant un délai de deux mois durant lequel le locataire ou l'occupant doit, à peine de forclusion, faire connaître au propriétaire son acceptation ou son refus d'acquérir aux prix et conditions demandés. A défaut de réponse dans ce délai, le locataire ou occupant est réputé avoir refusé.

« Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables en cas de vente par adjudication ; toutefois, le locataire ou l'occupant devra être convoqué à la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par l'officier ministériel chargé d'y procéder. »

II. — Les dispositions de l'article 20 *ter* de la loi du 1er septembre 1948 ne s'appliquent qu'aux mutations postérieures à la promulgation de la présente loi.

Art. 12.

Le deuxième alinéa de l'article 40 de la loi précitée du 1er septembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toutefois, sont autorisées les conventions par lesquelles les locataires ou occupants s'engagent individuellement, postérieurement à leur entrée dans les lieux, à participer en tout ou en partie aux dépenses des travaux afférents à l'immeuble. »

Art. 13.

I. — Le deuxième alinéa de l'article 79 de la loi précitée du 1er septembre 1948 est ainsi complété :

« Le fait que l'un des appartements échangés n'est pas soumis à la présente loi ne peut être invoqué que par le propriétaire dudit appartement. »

II. — Il est ajouté à l'article 79 un alinéa final ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article sont applicables aux échanges de logements entre le territoire européen de la France et l'Algérie. »

Art. 14.

L'article 340 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi complété :

« 1° . . . . . ;

« 2° . . . . . ;

« 3° Les garages et remises mentionnés à l'article 2 de la loi du 1er septembre 1948 modifiée ne peuvent être affectés à un usage commercial, industriel ou artisanal. »

(*Le reste sans changement.*)

Art. 15.

Le troisième alinéa de l'article 45 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 et les articles 9, 12 et 13 de l'ordonnance n° 45-2394 du 11 octobre 1945 sont abrogés.

Paris. — Imprimerie des Journaux officiels, 26, rue Desaix.